

BAIL COMMERCIAL

Galerie Marchande

E. Leclerc de Mios

SOCIÉTÉ : SARL CECILE

ENSEIGNE : Jean Louis DAVID

LOCAL : 9

SUPERFICIE : 80m²

DATE DE SIGNATURE :





LES SOUSSIGNÉS :

ONT COMPARU

1ent/ La Société SCI Du VAL, Société Civile Immobilière au capital de 500 €, ayant son siège social à MIOS (33 380) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le numéro 515 227 742, représentée par Monsieur Pierre BACALOU, Gérant,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

DE PREMIERE PART

2ment/ La SARL GECILE, ayant son siège social Parc Château Madère 4 Allée des Cotonniers à GUJAN MESTRAS (33470), immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 750 253 270 au capital de 2000 euros, représentée par M. ZUREK, Gérant.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

DE DEUXIÈME PART

Lesquelles sont convenues de la conclusion d'un bail comprenant deux parties ; celles-ci constituent ensemble un tout indivisible, quelque soit leur présentation.

Les deux parties sont les suivantes :

- 1°) Conditions générales de location,
- 2°) Conditions particulières

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, celles-ci seront considérées comme modifiant les conditions générales quant aux points sur lesquels il y aurait contradiction, exprès ou tacite. Il sera éventuellement annexés à ces conditions d'autres documents, dont la liste figurera dans les Conditions particulières. Ces documents constituent pareillement un tout indivisible avec les Conditions générales et les Conditions particulières de la location.

Ledit contrat de bail est soumis aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière de baux commerciaux dont celles visées par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce (correspondant à la codification du décret du 30 septembre 1953) et des textes subséquents sur les baux commerciaux, ainsi que par les clauses et conditions ci-après arrêtées.

PREMIÈRE PARTIE

CONDITIONS GÉNÉRALES

Elles seront divisées en QUATRE catégories :

1. L'objet de la location (art. 1 à 10).
2. Les conditions financières (art. 11 à 29).
3. Les clauses relatives au droit au bail (art.30 à 39)
4. Les charges et conditions générales (art. 40 et suivants).

1^{ère} Catégorie – OBJET DE LA LOCATION

ARTICLE 1 – ORGANISATION DU CENTRE COMMERCIAL

Le Preneur sera tenu de respecter l'organisation du Centre Commercial dont dépend le local loué, et notamment l'état descriptif de division.

Le Preneur pourra consulter à tout moment l'état descriptif de division.

Tout élément de la Galerie Marchande se trouve soumis à l'ensemble des documents et règlements de ladite Galerie Marchande, dont le classement est le suivant :

- Permis de construire en date du 30 juillet 2014. N°033 284 12 K 0035M1
- Règlement intérieur de l'ensemble

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION D'UN LOCAL LOUÉ

Le bail a pour objet un local dont le Bailleur a la jouissance exclusive.

Ce local dépend de la Galerie Marchande du centre E. Leclerc de Mios qui comprend un hypermarché et une Galerie Marchande.

Le local loué dépend de la Galerie Marchande en question (lot n° 9). Il est plus amplement défini dans le cadre des conditions particulières.

ARTICLE 3 – DESTINATION DU LOCAL LOUÉ

La destination précise sera indiquée dans les conditions particulières de la location. Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres. Aucun fait de tolérance ne pourra être opposé au Bailleur, ni être considéré de sa part comme un accord à un changement de destination. Pour qu'il lui soit opposable, tout changement devra être l'objet d'un accord écrit et exprès étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente dans les lieux loués la totalité des activités visées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

ARTICLE 4 – DURÉE – ENTRÉE EN JOUISSANCE

4-1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives, commençant à courir à compter de la livraison de la coque du local, laquelle sera constatée par un procès-verbal de livraison (suivant article 49 ci-après indiqué).

ARTICLE 5 – CONTRAINTES DU CENTRE

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le local loué dépend d'une Galerie Marchande et que, de ce fait, la clientèle sera, pour la plus grande partie, dépendante de celle des autres commerces, et particulièrement de l'hypermarché.

La commercialisation du Centre tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le Bailleur sous sa seule responsabilité, dans l'intérêt commun de tous et notamment des différents exploitants et des consommateurs, sans recours du Preneur à son encontre à cet égard.

Le Preneur devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du Centre, le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier, à leur seule convenance, les accès extérieurs du Centre Commercial, les emplacements des divers locaux, y compris l'Hypermarché, à la seule exception du local présentement loué qui ne peut être déplacé sans l'accord du Preneur. Il pourra pareillement déplacer, s'il y en a, les kiosques à l'intérieur du mail de la Galerie Marchande.

ARTICLE 6 – DEFINITION DES SURFACES

Les surfaces indiquées dans les documents afférents à la présente location sont approximatives. Une fois les travaux terminés, il sera procédé par l'Architecte à un mesurage précis, base de calcul définitif du loyer, en présence du Preneur ou de son représentant. Ce calcul sera opéré de la manière suivante :

Les surfaces indiquées sont considérées comme des surfaces commerciales et sont mesurées au sol comme suit : * Au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou de locaux ou circulations communes.* A l'axe des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de locaux concédés à un autre Preneur ou à un tiers.* A la limite de parcelle du côté du mail commun.

Ces surfaces ne supporteront aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux, cloisons intérieures, etc.... Une tolérance de plus ou moins trois pour cent, dans un sens ou dans l'autre, sera admise sans incidence sur les effets attachés à la surface du local loué.

Le Preneur reconnaît avoir précisément évalué les modalités de mesurage des surfaces telles qu'elles sont ci-dessus déterminées et déclare en toute connaissance de cause les accepter expressément.

ARTICLE 7 – INDIVISIBILITE DU BAIL

Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de location partielle autorisée, indivisible au bénéfice du seul Bailleur. En cas de Co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des Co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 8 – DESPÉCIALISATION

Conformément aux dispositions de l'article L.145-48 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur, s'il est premier locataire, ne pourra demander sa déspecialisation pendant un délai de neuf ans à compter de son entrée en jouissance.

ARTICLE 9 à 10 – SANS OBJET

2^{ème} Catégorie – CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 11 – PAIEMENT DU LOYER

Le loyer sera payé par TRIMESTRE et D'AVANCE, directement entre les mains du Bailleur ou de la personne gérant en ses lieu et place la Galerie Marchande ou par prélèvement automatique sur le compte bancaire qui sera indiqué par le Preneur au Bailleur, comme il sera dit ci-après.

Le loyer sera réglé au plus tard le 5 du 1^{er} mois de chaque trimestre civil. En cas de retard de plus de dix jours, le loyer sera, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure ni d'une quelconque formalité, majoré forfaitairement de DIX POUR CENT (10%). En outre, tout commandement de payer ou toute procédure devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

ARTICLE 12 – PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

En ce qui concerne le loyer minimum, tel que fixé ci-après,

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, sans délai, un mandat de prélèvement SEPA des loyers TTC, charges et accessoires, sur son compte bancaire. Il s'engage corollairement à alimenter le compte bancaire sur lequel sera opéré le prélèvement. En cas de changement de compte, il s'oblige à faire le nécessaire en temps opportun, de manière qu'il n'y ait aucune interruption ni même retard dans le paiement du loyer et des charges.

ARTICLE 13 – TAXE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Bailleur étant déjà assujetti à la T.V.A. confirmera, si besoin est, son option pour ce régime en ce qui concerne les loyers.

Le loyer et tous accessoires s'entendent HORS TAXES, SUR LA VALEUR AJOUTEE. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et des accessoires, le montant de la T.V.A., il en sera de même de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution. Le taux applicable sera celui légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, à une taxe additionnelle, ou à une autre charge fiscale ou parafiscale, le Preneur devrait en assurer le remboursement.

ARTICLE 14 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, dès ce jour, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts. Il sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant du dépôt de garantie sera fixé dans les conditions particulières. Il sera révisé sur demande du Bailleur, lors de chaque indexation et révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenu. Aucun fait de tolérance, ou omission de la part du Bailleur, ne vaudra renonciation à l'actualisation de son montant.

ARTICLE 15 – PROVISION POUR CHARGES

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les Preneurs. Le Preneur devra verser, au jour point de départ du bail sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil.

Il devra ensuite verser, tel qu'indiqué dans l'article 12, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil (ou au plus tard le 5 du 1^{er} mois)- sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel annuel.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les Preneurs. Le Preneur s'engage à régler, à 1^{ère} demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation

annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le Bailleur se réserve en outre la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes sommes dues au titre des charges communes. En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues ci-après seront applicables de plein droit au Preneur.

Pourra également être demandée au Preneur une provision pour la réalisation des gros travaux projetés dont la charge lui incombe.

ARTICLE 16 – DÉTERMINATION DES CHARGES

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux pris à bail de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit considéré comme net de charges.

Les charges comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Les dépenses de nettoyage des parties communes, en ce compris le parking,
- Les dépenses d'élimination des déchets communs,
- Les dépenses d'entretien et de fonctionnement des parties, installations et équipements communs tant en ce qui concerne les structures ou sols que les réseaux d'eau, d'électricité, d'air, de téléphone, de chauffage ou de rafraîchissement, etc.... et notamment tous équipements ou décoration,
- Les dépenses destinées à assurer la sécurité, tant au regard des règlements publics qu'au regard des obligations, découlant des contrats d'assurance ou d'autres nécessités (service d'incendie et service d'ordre), ou des accords intervenus avec la commune,
- Toutes les primes d'assurances (incendie-explosions et garanties annexes, responsabilité civile, recours des tiers et assurances annexes),
- Les dépenses de rafraîchissement et de chauffage des parties communes,
- Les frais et coûts des contrats de maintenance des installations techniques dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur,
- La taxe foncière afférente au local loué, avec ses charges et annexes (frais d'assiette, de recouvrement, etc. en ce compris toutes les nouvelles taxes locales qui viendraient à être créées),

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour chacune des fonctions qu'ils recouvrent et notamment les frais de personnel, de contrats, les matériels et fournitures, les équipements de personnel, l'électricité, le carburant pour les machines, l'eau, les redevances, impôts et taxes (y compris l'impôt foncier) et les dépenses d'amortissement, de renouvellement ou d'acquisition de matériels (éventuellement en leasing ou crédit-bail).

ARTICLE 17 – MODALITÉS DE RÉPARTITION

Toutes les charges visées au paragraphe ci-dessus, en l'absence de critère légal ou réglementaire qui s'imposerait de droit, seront réparties de la façon suivante :

- Au prorata des surfaces louées, après application du coefficient de pondération ci-après déterminé ; le bailleur devant supporter la quote-part des charges afférentes aux locaux non loués.

Coefficients de pondération. Pour la répartition des charges, ainsi qu'il vient d'être dit, il a été prévu d'appliquer les coefficients de pondération qui suivent, fonction de la superficie des locaux en question. A chaque tranche de surface, quels que soient son niveau et son accessibilité, sera applicable le coefficient de pondération correspondant. L'addition des divers résultats donnera la surface corrigée applicable à un local déterminé.

1. Détermination des coefficients :

De 0 à 25 m ²	2
De 26 à 250 m ²	1.25
De 251 à 500 m ²	0.50
Au-delà	0.10

Exemple. Un exemple permettra de mieux situer la méthode de calcul à partir d'un local d'une surface globale de 340 m². Sa surface corrigée, après application des coefficients de pondération, sera déterminée par l'addition suivante :

25 m ² au coefficient de 2	50
225 m ² au coefficient de 1.25	281,25
90 m ² au coefficient de 0.50	45
TOTAL	376,25

2. Aménagement. Si un local loué n'a pas d'accès direct sur le mail de la Galerie Marchande, et ne profite donc qu'indirectement de ce dernier, les coefficients de pondération qui lui seront applicables seront réduits de moitié, en ce qui concerne les charges liées au mail de la Galerie Marchande.

ARTICLE 18 – CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

De convention expresse entre les parties, le prix du loyer est indexé en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Chaque année, au 1^{er} janvier, il sera procédé au calcul du nouveau loyer en application de la présente clause d'échelle mobile. L'indexation produira effet de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ni même de demande. La présente clause constitue une clause d'échelle mobile.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- ◆ Du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée,
- ◆ Comparé à l'indice correspondant de l'année précédente.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux respectivement afférents, d'une part à la date d'effet du bail, d'autre part à la date de chaque échéance annuelle d'indexation, à défaut encore ceux respectivement afférents à la dernière période d'indexation. Le Bailleur conservera en chaque hypothèse la faculté de procéder à une facturation de caractère purement provisionnel en fonction des quatre ou douze derniers indices (trimestriels ou mensuels) publiés à la date de l'échéance annuelle d'indexation.

ARTICLE 19 – DISPARITION DE L'INDICE

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement, ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

ARTICLE 20 – CARACTÈRE DÉTERMINANT DE L'INDEXATION

Le Preneur reconnaît d'autre part, expressément que la clause d'échelle mobile constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, en raison de sa longue durée et de la constance de l'usage en matière de centres commerciaux.

ARTICLE 21 – LOYER VARIABLE ADDITIONNEL - LOYER DE BASE

Tout ce qui, dans le corps du présent contrat de bail, a été ou sera dit du loyer, sans autre précision, s'applique au loyer de base. Il en est ainsi, par exemple, de la clause d'échelle mobile, et du prélèvement automatique.

A/PRINCIPE DU LOYER VARIABLE ADDITIONNEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel réalisé par le Preneur, hors taxes.

Le taux retenu d'un commun accord sera indiqué dans les Conditions Particulières.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que cette "clause-recettes" ne constitue pas une clause d'échelle mobile, faute de tout loyer de référence.

Le loyer variable sera applicable uniquement à compter de l'ouverture au public du magasin exploité dans le local loué, et ce même en cas de mise à disposition antérieure. Sont donc exclues de toute application du loyer variable, même quant à l'assiette, toutes les périodes de fermeture ou de non-ouverture du magasin.

Le principe de ce loyer variable additionnel est une condition essentielle du bail et de ses renouvellements ou prorogations.

Le fonctionnement du loyer variable additionnel est défini selon les modalités ci-après :

- si le montant résultant de l'application du pourcentage défini sur le chiffre d'affaires réalisé est inférieur au montant du loyer de base indexé, seul le loyer de base est effectivement dû par le Preneur,
- si le montant résultant de l'application du pourcentage défini sur le chiffre d'affaires réalisé est supérieur au montant du loyer de base indexé, le loyer variable additionnel facturé par le bailleur correspondra à la différence entre le montant du loyer résultant de l'application de la clause recettes et le montant du loyer de base indexé.

B/ LOYER DE BASE

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler au Bailleur un loyer de base forfaitaire et global sur la base annuelle indiquée dans les conditions particulières, au taux légal en vigueur.

Il fera l'objet du prélèvement automatique ci-dessus convenu.

C/MISE EN ŒUVRE LOYER VARIABLE ADDITIONNEL

a) Définition du chiffre d'affaires. Par chiffre d'affaires du Preneur, il est entendu le prix demandé, hors taxes, par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus, par lui ou par toute personne autorisée par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes demandées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes, prestations de services, collaborations commerciales ou services résultant de commandes par lettres, téléphone, ou démarches données ou reçues dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.

Il en sera de même de toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis dans les cantines au personnel du Preneur.

b) Obligations du Preneur.

1. /Remise des documents.

Le Preneur remettra au Bailleur :

- Chaque mois, pour les besoins statistiques du Centre, l'indication de son chiffre d'affaires, sur document certifié par ses soins.
- Dans les vingt jours consécutifs à la fin de chaque trimestre, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le trimestre échu.
- Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année de location, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.
- Les états trimestriels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

2. /Comptabilité.

Le Preneur tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du présent bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, dans ou à partir des locaux loués. Ces livres et documents devront être communiqués ou confiés pour vérification immédiatement et intégralement, avec les pièces comptables y afférentes, à toute demande du Bailleur, ou de ses représentants ; ils devront être conservés par le Preneur pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis.

c/ Contrôle comptable.

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de procéder par tout organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir de lieux loués.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants réguliers, locataires, concessionnaires, etc. ...et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisé qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

d/ Sanctions.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent le chiffre d'affaires déclaré, les frais du contrôle comptable seront supportés par le Preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du bail, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ; le Preneur devra, en outre, régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

e/ Quittancement des loyers.

Chaque trimestre, et d'avance, il sera acquitté par le Preneur le montant du loyer minimum.

A compter seulement du 1^{er} janvier suivant l'ouverture du magasin loué, tous les loyers seront calculés par année civile. Le Bailleur aura toutefois la faculté, pour chacun des premiers trimestres de chaque année, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total afférent à l'exercice immédiatement antérieur. Le décompte définitif et les réajustements devront intervenir s'il y a lieu dans les 6 mois suivant la fin de l'année civile.

Pour la période allant de l'ouverture du magasin jusqu'au 31 décembre de la même année, il sera procédé à un calcul proportionnel en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

f/ Point de départ des loyers.

Avant ouverture au public : le loyer minimum sera seul applicable, la clause-recette n'étant pas encore entrée en vigueur.

fr 

De l'ouverture au public jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle où a eu lieu l'ouverture au public :

1. Appel provisionnel sur la base du loyer minimum,

A partir du 1^{er} janvier de la 4^{ème} année suivant celle où a eu lieu l'ouverture au public :

1. Appel provisionnel du loyer minimum,
2. Régularisation en fin d'année par application de la clause recette.

ARTICLE 22 – DROIT D'ENTRÉE

Les parties sont convenues d'un droit d'entrée dont le montant sera indiqué dans les conditions particulières, et qui sera soumis aux dispositions suivantes :

Qualification : au point de vue fiscal exclusivement, et sans prêter à d'autre conséquence, le droit d'entrée constitue un supplément de loyer. Le Bailleur sera tenu de comprendre cette somme dans sa déclaration annuelle. Le Preneur sera en droit de la déduire en tant que charge.

Compte-tenu du régime fiscal de la location, le droit d'entrée sera assujéti à la Taxe à la valeur ajoutée.

Paiement : à la signature du contrat de bail.

Sort du droit d'entrée : la somme versée à titre de droit d'entrée demeurera acquise au Bailleur, en cette qualité au moment de la signature du contrat de bail, et ce à titre définitif sans aucune exception ni réserve. Le Preneur ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité, ni en partie, quel que soit le sort des présentes, fussent-elles résiliées ou résolues pour un motif quelconque. Le Bailleur ne sera jamais tenu à aucune restitution ni à une imputation quelconque sur les loyers convenus, le tout qu'elle qu'ait été la durée effective de la location.

ARTICLE 23 à 29. Sans objet.

3^{ème} Catégorie – CLAUSE RELATIVE AU DROIT AU BAIL

ARTICLE 30 – NANTISSEMENT DU FONDS.

Tout nantissement constitué par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard, dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

ARTICLE 31 – LOCATION GERANCE ET SOUS LOCATION.

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans sa jouissance excepté accord express et écrit du bailleur.

En aucune hypothèse, aucun fait de la part du Bailleur, comme l'acceptation de chèque émis par la société ne peut être considéré comme une acceptation d'une éventuelle cession du droit au bail, ou une autorisation de sous-louer.

Les sous locations ou locations gérances, même autorisées, n'affecteront pas le caractère indivisible du bail : les locataires n'auront aucun droit à se maintenir dans les lieux au terme du bail, ou en cas de résiliation anticipée. Le Preneur s'oblige à porter à la connaissance des locataires les dispositions du présent paragraphe en les relatant en entier dans les actes de sous location et location gérance.

Le Preneur devra obtenir des sous locataires ou de ses locataires gérants et des assureurs de ces derniers la renonciation à recours contre le Bailleur et l'assureur du Bailleur.

ARTICLE 32 – CESSION DU DROIT AU BAIL – SOUS-LOCATION

I. – Cession du fonds de commerce

Le présent bail pourra être cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds.

Le BAILLEUR disposera alors d'un droit de préemption.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs été dûment appelé et que son droit de préemption a été dûment purgé, le silence valant renonciation au droit de préemption, l'acte de cession pourra être signé hors de sa présence"

Le droit de préemption du bailleur étant purgé au bout d'un mois.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires. En cas de cession du droit au bail (dans le cadre de la vente du fonds de commerce ou en cas d'accord du bailleur), d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Il s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et

celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Le cessionnaire sera également dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le cédant de la totalité des sommes dues au titre du bail par le cédant à la date de la cession, quel que soit la nature de la cession (amiable, judiciaire et dans le cadre d'une procédure collective du cédant).

II. – Cession isolée du bail

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR qui devra être donné par écrit.

III. - Sous-location, Location-Gérance

Toute sous-location, totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toute location-gérance est interdite sans l'accord du bailleur.

ARTICLE 33 – DROIT DE PRÉFÉRENCE.

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, tels que les salariés pris en charge, les marchandises comprises dans la vente, etc. ... ainsi que les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après réception de cette notification. Ces modalités devront être précisées en ce qui concerne le fonds de commerce exploité dans le local loué, et lui seul, à l'exclusion de toutes indications relatives à un ensemble de fonds.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. A compter de l'option exercée par le Bailleur non informé d'une révocation de son offre par le Preneur, le contrat sera définitivement formé entre eux.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession ou apport du droit de bail ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, dation en paiement, partage avec soulte, etc. ... Dans le cas où le Preneur serait une société, le droit de préemption s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit au bail, ou du fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux, compte tenu de la prise en compte par le Bailleur de la personnalité de l'associé majoritaire.

Dans l'hypothèse d'une adjudication, le Preneur devra pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préemption notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

ARTICLE 34 – RÉGULARISATION DE LA CESSION

En cas de cession régulière, celle-ci entraînera automatiquement la garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir ; étant entendu que conformément aux dispositions de la loi PINEL et de l'article L 146-16-2 du code de commerce, cette garantie sera limitée à une durée de 3 ans à compter de la cession dudit bail.

Le Bailleur doit d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent ; cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le Bailleur aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Les actes de cession devront obligatoirement être établis en la forme authentique en présence du Bailleur et de son conseil, par un notaire du département ; une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail. Le Bailleur disposera des mêmes prérogatives en cas de cession massive des droits sociaux : faculté d'agrément et de droit de préférence.

La renonciation par le Bailleur à l'établissement d'un acte authentique ne produira effet que dans la mesure où, de manière apparente dans la forme et dans le fond, le Bailleur aura reconnu savoir que du fait de sa renonciation, il ne bénéficiera pas alors d'un titre exécutoire à l'encontre du cessionnaire.

ARTICLE 35 à 39. Sans objet

4^{ème} Catégorie – CHARGES – CONDITIONS GÉNÉRALES

Les parties, pendant le cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage non contraire ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

ARTICLE 40 – GARNISSEMENT.

Le Preneur devra tenir les lieux loués, constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

ARTICLE 41 – AFFECTATION ET MAINTIEN EN ÉTAT NORMAL D'EXPLOITATION.

Le Preneur devra :

- Obtenir les autorisations administratives d'ouverture, notamment au titre de la sécurité ;
- Entretenir ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès l'ouverture du Centre, sans retard, ni anticipation ;
- Maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale : en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle ;
- Exploiter la totalité du local loué. Les locaux techniques et assimilés, de gestion, bureaux, stockages, locaux techniques proprement dits sociaux et autres, seront prélevés sur la surface louée dont ils font nécessairement partie. Ils représentent dans la convention des parties une fraction de l'ordre de quatorze pour cent. Le surplus de la surface louée sera, seul, affecté à l'usage de surface de vente ouverte au public ; il le sera en totalité ;
- Conserver les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner, s'ils en sont équipés et sans qu'il y ait une quelconque obligation d'équipement à la charge du Bailleur, les installations individuelles de chauffage et de climatisation pendant les douze mois de l'année de location, sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par les règlements intérieurs applicables, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

ARTICLE 42 – AUTORISATION.

L'exercice de certaines activités même avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci ni garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant, en conséquence encourir aucune responsabilité en cas d'absence, de refus ou de retard dans ces autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

En fin de jouissance de quelque manière et à quelque date qu'elle arrive le bénéfice de ces autorisations quelles qu'elles soient demeurera acquis au Bailleur, de plein droit et sans indemnité.

ARTICLE 43 – COMMERCIALISATION.

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité du fait des vicissitudes, quelles qu'elles soient, de la commercialisation de la Galerie Marchande, du fait notamment des locations non réalisées ou des exploitations prenant fin, quels qu'en soient les motifs et causes.

ARTICLE 44 – LIQUIDATIONS MASSIVES.

Le Preneur s'interdit toutes liquidations massives, sauf autorisation du Bailleur, laquelle pourra mais de manière discrétionnaire, être accordée notamment en fin de bail, ou en cas de travaux emportant une cessation provisoire de l'exploitation, et qui réservera les autorisations administratives requises par la législation en vigueur.

ARTICLE 45 – ENTRETIEN – RÉPARATIONS.

Le Preneur devra :

- ◆ Tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état et effectuer toutes les réparations sans distinction grosses ou menues,
- ◆ Effectuer d'autre part, tous travaux généralement quelconques, même de modification qui pourraient être exigés par l'administration en conformité de la réglementation actuelle ou future,
- ◆ Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.
- ◆ Respecter toutes les prescriptions administratives notamment de sécurité, le cahier des charges techniques et le règlement intérieur du Centre Commercial.

ARTICLE 46 – TRAVAUX DU PRENEUR.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges des travaux du Preneur annexé aux présentes.

Il disposera d'un délai de deux mois à compter de la livraison de la coque, pour exécuter ces travaux. Le Preneur ne pourra invoquer les travaux de reprise exécutés par le Bailleur dans le local pour justifier un retard dans la réalisation de ses travaux d'aménagement.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du Preneur.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double de ce loyer pour la période de retard.

Le montant total de cette indemnité ne pourra toutefois pas dépasser six mois de loyer actualisé.

Tous les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, à l'expiration normale ou anticipée du présent bail.

En cas d'installation spécifique qui gênerait la relocation des locaux, le Bailleur pourra exiger leur rétablissement dans leur état d'origine aux frais du Preneur, même s'il a autorisé les travaux.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction et notamment de mezzanine, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur et dans les conditions définies par lui.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Il est toutefois précisé que, pour la création de mezzanine, si l'autorisation est accordée par le Bailleur, le Preneur pourra faire exécuter les travaux par ses propres entreprises.

Le Preneur devra laisser en fin de bail tous travaux, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation, sans indemnité au Bailleur, au moins que le Bailleur ne préfère la remise en état des lieux qui s'effectuera aux frais du Preneur.

Le Preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparation de toutes sortes, ou faire dresser à ses frais par l'architecte du Bailleur l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

Pour toute modification ou tout changement des conduites principales résultant d'une modification entreprise par le Preneur, celui-ci devra s'entendre directement avec les compagnies de distribution et en rembourser le coût au Bailleur.

ARTICLE 47 – TRAVAUX DU BAILLEUR.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de reconstruction, ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les lieux loués. Il en sera de même pour tous travaux dans l'ensemble du Centre Commercial.

Le Preneur devra également supporter à ses frais toutes modifications des branchements, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies de distribution des eaux, de l'électricité, etc. et par des sociétés d'exploitation de chauffage et de rafraîchissement.

ARTICLE 48 – LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR.

Le Preneur prendra possession du local le jour de la livraison qui lui en sera faite par le Bailleur. Le Bailleur livrera au Preneur une coque "brute de gros œuvre", conformément aux documents ci-annexés.

La date approximative de livraison de la coque est prévue dans les conditions particulières. La date définitive pour la livraison de la coque sera notifiée par le Bailleur au Preneur, dix jours avant ladite livraison, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le procès-verbal contradictoire qui devra être établi le jour de la livraison consignera les réserves formulées par le Preneur. Dans l'hypothèse où ces réserves révéleraient des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle que le Preneur serait empêché d'entreprendre ses travaux d'aménagement, celui-ci pourra refuser de prendre possession du local. Dans ce cas, le Preneur sera à nouveau convoqué par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections consignées dans le procès-verbal et ne justifiant pas un refus de prise de possession feront l'objet de travaux de réfection qui ne devront pas durer plus d'un mois et ne devront pas interrompre les travaux d'aménagement du Preneur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date fixée pour la livraison, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale. En cas de nouvelle absence du Preneur, le présent bail sera considéré comme nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local comme bon lui semble. Les sommes versées par le Preneur à un titre quelconque ne seraient pas restituées.

Le Preneur pourra proposer au Bailleur des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros œuvre, dans les conditions définies au descriptif et au cahier des charges joint au présent bail.

Le Bailleur se réserve cependant le droit de refuser les modifications, au plan et au descriptif, demandées par le Preneur, notamment si elles n'obtiennent pas l'accord des administrations compétentes ou si l'état d'avancement des travaux ne permet plus d'apporter de telles modifications.

ARTICLE 49 – INFORMATION.

Le Preneur devra :

Informé immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours du bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être personnellement tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 50 – IMPOTS ET TAXES.

Le Preneur devra :

- Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :
 - Les contributions personnelles,
 - Les contributions mobilières,
 - Les taxes locatives sur le chiffre d'affaires, les panneaux publicitaires et autres,
 - Et tous les autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.
- Rembourser au Bailleur :
 - La taxe foncière afférente aux locaux loués,
 - Une quote-part, calculée comme pour les charges, de la taxe foncière afférente aux parties communes de la Galerie Commerciale notamment du mail,
 - Une quote-part, calculée comme pour les charges, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués ainsi qu'éventuellement la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou toutes taxes équivalentes.
- Rembourser également au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation

ARTICLE 51 – RESPONSABILITE-RECOURS.

A/ Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, et notamment :

1. En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être la victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
2. En cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation ou de tout autre service commun ou public, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.
3. En cas de dommages causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite d'une fuite, infiltration, d'humidité ou autres circonstances de dégât par l'eau notamment.
4. En cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incident d'ordre électrique, attentat, vandalisme.
5. Pour pertes d'exploitation ou privation de jouissance en raison de l'arrêt total ou partiel de son exploitation.
6. En cas de dommages atteignant les travaux réalisés par lui et trouvant leur origine dans un désordre affectant l'ouvrage livré "coque nue" par le Bailleur.

B/ Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre les autres Preneurs, les occupants ou les exploitations du Centre, dans les cas énumérés ci-dessus et d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le Preneur s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tout occupant (locataire gérant, locataire,...) qu'il s'est régulièrement substitué.

C/ Le Bailleur renonce à tout recours en responsabilité contre le Preneur ou les occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires gérants, locataires,...) en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incident d'ordre électrique, dégâts des eaux prenant naissance dans les lieux loués et, d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

ARTICLE 52 – OBSERVATION DES RÈGLEMENTS.

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations des documents organisant le Centre Commercial, et dont la liste est donnée en tête du présent bail ; il s'oblige également à les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc...).

ARTICLE 53 - SANCTIONS.

Les clauses et stipulations des divers documents organisant le Centre Commercial, faisant comme les autres annexes partie intégrante des présentes, pourront aussi être mises en œuvre directement par le Bailleur.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction quelconque à la réglementation générale du Centre et/ou de la Galerie Marchande, et un préjudice autre que celui exclusivement subi par le Bailleur, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus par le Bailleur, devront être versés à ce dernier et constitueront des recettes compensatrices du compte des charges générales du Centre, et/ou de la Galerie Marchande.

ARTICLE 54 – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES.

Le Bailleur et/ou la copropriété pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès à une partie des surfaces communes, placer des bornes privées, ou prendre toutes mesures à cette fin.

De même, il pourra, en tout temps fermer les surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes, notamment en ce qui concerne le mail de la Galerie Marchande, et l'emplacement des kiosques dans le cadre de ce mail. Aucune vente au déballage, ni exposition, ni appropriation privée d'une partie commune n'est admise.

Dans tous les cas, il devra assurer une information préalable de quinze jours, par tout procédé adéquat des intéressés. Ces derniers pourront, en cas de juste motif, faire opposition au projet du Bailleur.

ARTICLE 55 – PARCS DE STATIONNEMENT.

Interdictions : Le Preneur s'interdit pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parcs de stationnement dépendant du Centre Commercial.

Les fournisseurs utiliseront les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité du règlement intérieur.

Toutefois, sera réservée par la Direction une zone de stationnement destinée aux commerçants indépendants et à leurs employés. Cette zone est susceptible d'être modifiée par la Direction du Centre.

ARTICLE 56 – SANCTIONS.

Etant donné le caractère essentiel de réserver les parcs de stationnement à la clientèle, le Preneur s'engage à sensibiliser son personnel à l'utilisation exclusive des parcs de stationnement dédiés aux locataires de la Galerie Marchande.

En outre, tout stationnement irrégulier dans les parcs de stationnement, tant du Preneur que du personnel dont il est responsable entraînera de plein droit l'application d'une pénalité forfaitaire par infraction constatée et par jour de TRENTE EUROS (30€) ce chiffre étant automatiquement réajusté chaque année comme il est dit pour le loyer.

Cette pénalité sera portée à SOIXANTE EUROS (60€) en cas de récidive.

ARTICLE 57 – ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE.

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique de la Galerie Marchande devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Bailleur et ou de la copropriété. En particulier, le Preneur sera tenu des obligations suivantes :

- ◆ Ne pouvoir en aucun cas, à l'intérieur des bâtiments, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni inscriptions sur ou dans les vitrines, sur la façade ou les façades communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- ◆ Devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leur forme et emplacement, l'autorisation de l'architecte du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing de la Galerie Marchande en ce qui concerne son type,

ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du cahier des charges, les prescriptions administratives. Les taxes, charges et entretiens seront supportés par le Preneur.

ARTICLE 58 – VISITE DES LIEUX.

Le Preneur devra réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles et aux enseignes, ou encore de les faire visiter.

ARTICLE 59 – RESTITUTION DES LIEUX.

Le Preneur devra :

- ◆ Lors du déménagement et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours de tous loyers et accessoires.
- ◆ Egalement rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finition, mis à la charge du Preneur par la présente convention.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte du Bailleur à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant relevé descriptif et si possible estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur. Cet état des lieux se fera en présence du Preneur ou lui dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable sans restriction ni réserve.

L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 60 – MODIFICATIONS - TOLÉRANCES.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ; cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE 61 – ASSURANCES.

I – Pendant la période de construction :

En application de l'article L 242 – 1 Code des Assurances, le Bailleur (maître d'ouvrage) a souscrit en ce qui concerne ses propres travaux un contrat d'assurances "Dommages-ouvrages".

De son côté, le Preneur souscrit une assurance "Dommages-ouvrages" si les travaux réalisés par lui sont soumis à l'obligation d'assurance "Dommages-ouvrages" imposée par la loi.

II – Pendant la période d'exploitation :

A) Le Bailleur souscrit un contrat d'assurances Multirisque garantissant l'ensemble immobilier dont il est propriétaire contre les risques suivants (liste non limitative) :

- ◆ Incendie et explosions, foudre, électricité, fumées,
- ◆ Chute d'aéronef, choc de véhicules terrestres,
- ◆ Dégâts des eaux (y compris fuites accidentelles de sprinklers),
- ◆ Tempêtes, grêle, poids de la neige et catastrophes naturelles,
- ◆ Bris de machine,
- ◆ Bris de glaces,
- ◆ Responsabilité civile immeuble,
- ◆ Emeutes, mouvements populaires, vandalisme,
- ◆ Détériorations immobilières à la suite de vol,
- ◆ Recours des voisins et des tiers.

Parmi les charges, le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes d'assurances payées pour l'assurance ci-dessus (voir définition des charges article 16).

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait pour le Bailleur, les co-locataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de la garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

B) LE PRENEUR

a) souscrit un contrat d'assurances Multirisque garantissant obligatoirement au minimum :

- ◆ Ses aménagements, immeubles par nature ou par destination,
- ◆ Ses mobiliers,
- ◆ Ses matériels,
- ◆ Ses marchandises,

Contre les risques suivants :

- ◆ Incendie, explosions, foudre électricité, fumées,
- ◆ Chute d'aéronef, choc de véhicules terrestres,
- ◆ Dégâts des eaux (y compris fuites accidentelles de sprinklers),
- ◆ Tempêtes et catastrophes naturelles,
- ◆ Pertes financières pour les aménagements réalisés,
- ◆ Pertes d'exploitation,
- ◆ Responsabilité Civile,
- ◆ Emeutes, mouvements populaires, vandalisme,
- ◆ Recours des voisins et des tiers, (et si bon lui semble, pour tous autres risques par exemple le vol ...).

b) En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur une copie certifiée conforme de sa police ou d'une note de couverture au plus tard avant la date de livraison des locaux.

Le Preneur devra maintenir et continuer les dites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes, en justifier au Bailleur à toute réquisition et l'aviser de toute aggravation de risques qui pourrait entraîner une modification du taux de la prime de l'assurance des biens immobiliers.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou celles-ci garantissant des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même le risque, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

C) RENONCIATIONS A RECOURS

1/ Par le Preneur :

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, la copropriété, les organismes de gestion administrative et ou technique, les locataires occupants et leur personnel et ses assureurs, en cas de dommages matériels et/ou immatériels, consécutifs ou non, de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le contrat d'assurance souscrit par le Preneur devra impérativement comporter la mention de cette renonciation à recours.

2/ Par le Bailleur :

Le Bailleur ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours en responsabilité contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages matériels et/ou immatériels, consécutifs ou non, de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le contrat d'assurance souscrit par le Bailleur devra impérativement comporter la mention de cette renonciation à recours.

ARTICLE 62 – CLAUSE RÉGULATOIRE - SANCTIONS.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions dudit bail, de la réglementation de la Galerie Marchande, ou de leurs annexes, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence, est, en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement à la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toutes entreprises de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus (article 11, 15 et 17 notamment), le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10%) et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire, de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévus par l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de trois points, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

Compte tenu de l'importance d'une ouverture simultanée des commerces de la Galerie Marchande, en raison des frais importants devant précéder l'ouverture, tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur entraînera passé les délais visés au cahier des charges, et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard, avec un minimum égal à trente jours de retard.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/12 des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.



Les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, débordements, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de trois cent cinquante Euros (350 €) par jour.

Cette pénalité sera automatiquement d'année en année, indexée dans les mêmes conditions que le loyer. Ces pénalités seront affectées à dûe concurrence au règlement des charges générales.

Les infractions seront constatées par exploit d'huissier, ou par toute personne chargée par la Direction, et à titre régulier de la surveillance de la Galerie Marchande.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer minimum garanti, le tout dans l'un et l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majorée de cinquante pour cent (50%) sans préjudice du droit du Bailleur à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

ARTICLE 63 – ENSEIGNE COMMERCIALE ET FRANCHISE.

Le Preneur déclarera, dans les conditions particulières, l'enseigne sous le nom de laquelle il escompte exploiter son magasin. Cette enseigne, compte-tenu de l'appartenance du magasin à une Galerie Marchande, est une condition déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Le Preneur ne pourra changer d'enseigne que moyennant accord exprès et écrit du Bailleur. Il en sera de même en ce qui concerne l'appartenance du Preneur à un réseau de franchise.

ARTICLE 64 – TITRE EXÉCUTOIRE - FRAIS.

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le bail, tous les frais, droits et honoraires du présent bail et de ses suites, dépôt compris seront à sa charge exclusive. Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance, du montant de ces frais et honoraires, et y donne son agrément.

ARTICLE 65 – ÉLECTION DE DOMICILE.

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social de MIOS, Centre E. Leclerc Miodis.
Le Preneur fait élection de domicile dans le local loué.

ARTICLE 66 – DOCUMENTS ANNEXES.

Font partie intégrante du présent contrat de bail les documents suivants qui lui seront annexés et dont le Preneur reconnaît avoir eu connaissance antérieurement à la signature :

1. Jeu de plans,
2. Descriptif général,
3. Cahier des charges techniques.
4. Règlement intérieur de l'ensemble commercial,

ARTICLE 69 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

Les parties conviennent de la compétence juridictionnelle des Tribunaux de Bordeaux.

DEUXIÈME PARTIE

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOCATION

DÉSIGNATION DU LOCAL LOUÉ :

- a) Superficie globale du local loué : 80m² (dont 70m² sont réservés à la surface de vente)
- b) Identification sur le plan : local n°9

POINT DE DÉPART DU BAIL : date du procès-verbal de réception de la coque

DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR : (sous réserve du respect de l'ensemble des charges et conditions du présent bail et de ses annexes) :

A partir du : Mars 2016

DURÉE DE LA LOCATION : Dix ans à compter du point de départ ci-dessus défini.

LOYER :

1/ Loyer de base

Montant annuel, hors TVA, hors charges : TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350€), qui sera indexé suivant les conditions prévues à l'article 21 des Conditions Générales.

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur un loyer progressif, soit :

- TROIS CENT EUROS (300€) pour la première année
- TROIS CENT VINGT CINQ EUROS (325€) pour la deuxième année
- TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350€) pour la troisième année et les suivantes, sous réserve du jeu de la clause recette.

Règlement du loyer de base, par trimestre et d'avance pour la première fois à compter du 1^{er} jour du mois suivant l'ouverture officielle de la cellule au public.

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur un règlement mensuel du loyer, sur la première année.

D'un commun accord, les parties déclarent que le loyer de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350€) constitue le loyer de référence du bail.

2/ Loyer variable additionnel :

Pourcentage convenu : 7 % HT sur le chiffre d'affaires H.T

Chiffre d'affaires : le Chiffre d'affaires retenu comme assiette pour l'application de la clause recettes est le CHIFFRE D'AFFAIRES HORS T.V.A.

Règlement selon modalités précisées dans le contrat de bail.

MONTANT DU DROIT D'ENTRÉE : 16 000€ Hors taxes (complément de loyer)

Paiement : à la signature du contrat de bail.

MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE :

Un trimestre de loyer, hors taxes, hors charges.

Soit la somme de : 7 000 Euros

Paiement : à la signature du contrat de bail.

POINT DE DÉPART DU LOYER : 1^{er} jour du mois suivant l'ouverture officielle de la cellule au public. Il est prévu une ouverture de l'hypermarché concomitante avec les commerces de la galerie marchande.

Le bailleur ne peut, cependant, pas s'engager pour le compte de l'ensemble des preneurs des cellules de la Galerie Marchande pour lesquels il ne maîtrise pas le planning des travaux d'aménagement en revanche il s'engage sur l'ouverture concomitante du magasin LECLERC.

DESTINATION DU LOCAL LOUÉ: salon de coiffure, vente de produits cosmétiques accessoires

ENSEIGNE D'EXPLOITATION PROMISE PAR LE PRENEUR : Jean Louis DAVID

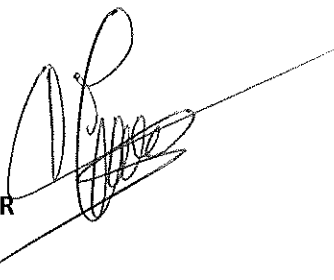
MONTANT DES FRAIS ET ASSISTANCE :

Honoraires de rédaction, T.V.A. sur honoraires, hors droit d'enregistrement et timbres fiscaux, assistance technique : 2 000 Euros H.T (1 500€HT pour l'assistance technique et 500€ pour les frais d'acte).
Paiement à la signature du contrat de bail.

Fait en double exemplaire

A GUSAN - MESTRAS

Le 13/06/2015



LE PRENEUR

SCI DU VAL
57 route de Gassian
33380 MIOS
RCS Bordeaux : 515 227 742
Siret : 515 227 742 00019



LE BAILLEUR

GECILE

SARL au capital de 2000 €
4, allée des Cotonniers
Parc Château Madère
33470 GUJAN MESTRAS
RC Bx 750 253 270

